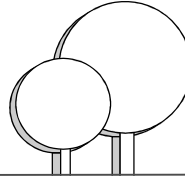


**GEMEINDE  
OBERSCHNEIDING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

## **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „OBERSCHNEIDING“**

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 12.04.2016  
Billigungsbeschluss vom 14.12.2016 und 20.06.2017  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 08.08.2017  
Satzungsbeschluss vom 12.12.2017

#### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Oberschneiding  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bgm. Ewald Seifert  
Pfarrer-Handwercher-Platz 4  
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0  
Fax 09426/854-33  
info@oberschneiding.de

.....  
Ewald Seifert  
Erster Bürgermeister

#### **Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....	4
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	4
<b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	5
2.2 Private Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen .....	6
2.3 Einfriedungen.....	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5 Öffentliche Verkehrsflächen.....	6
2.6 Niederschlagswasserbehandlung .....	7
2.7 Werbeanlagen.....	7
2.8 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau .....	8
2.9 Auflagen der Kreisstraßenbauverwaltung.....	9
<b>3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB, ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG).....</b>	<b>9</b>
3.1 Öffentliche und private Grünflächen .....	9
3.2 Freiflächengestaltungspläne .....	11
3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen.....	12
<b>4. FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>14</b>
<b>5. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>15</b>

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

15



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

##### 1.1.1 Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE m.B.) nach § 8 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

##### 1.1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

1.1.2.3 Ausnahmen auf Teilflächen der Parzelle 5b, 6 und 7 siehe Planeintrag.

##### 1.1.3 Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

1.1.3.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen.

1.1.3.2 Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe

1.1.4.1 In den vorgenannten Gebieten gem. Ziff. 1.1.1 – 1.1.3 sind insgesamt maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Ein Einzelhandelsbetrieb soll das Sortiment des Nahversorgungsbedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) beinhalten und ein zweiter Einzelhandelsbetrieb soll ein weiteres Sortiment aus den in der Anlage 2 des LEP 2013 genannten Bereichen des Innenstadtbedarfes oder sonstigen Bedarfes abdecken (aber keine Nahrungs- und Genussmittel, Getränke).



## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

S. Nutzungsschablonen im Plan:

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE m.B., GE und GI: max. 0,8
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) GE m.B.: max. 1,6 bzw. 2,4
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) GE und GI: max. 2,4

## **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der 15 m breiten Anbauverbotszonen der Kreisstraßen SR 31 und SR 72 sowie der 20 m breiten Anbauverbotszone der Bundesstraße B 20. Eine Bebauung ist mit Ausnahme von Werbeanlagen nur außerhalb dieser Zone bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Ziff. 3.1 und 4.4 der Festsetzungen durch Planzeichen).
- 1.4.2 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

## **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: (S. jeweilige Nutzungsschablone im Plan)
- Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE m.B.):
- Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen (WH) mit entsprechenden max. Firsthöhen (FH):
- WH 6,00 m mit FH 9,00 m
- WH 9,00 m mit FH 12,00 m
- WH punktuell max. 9,00 m bzw. 12,00 m.
- Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI):
- Max. zulässige, traufseitige Wandhöhen (WH) mit entsprechenden max. Firsthöhen (FH):
- WH 9,00 m mit FH 12,00 m
- WH punktuell max. 12,00 m.
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt auch für die Firsthöhen ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- Wandhöhe punktuell: Für flächenmäßig untergeordnete Vor- oder Anbauten, bis max. 10% der jeweiligen Grundfläche der Baukörper.
- 2.1.2 Dachformen ohne Vorgaben
- 2.1.3 Dachneigungen: 0° - 25°
- 2.1.4 Dachdeckung: ohne Vorgaben
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe, max. 1 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Fassadengestaltung: Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).



## **2.2 Private Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen**

- 2.2.1 Private Zufahrten und Verkehrswege dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.3 Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (s. Ziff. 2.2.2) und dürfen nur in betrieblich notwendigen, zu begründenden Ausnahmen (z.B. aus wasserwirtschaftlicher Sicht) bituminös versiegelt werden.
- 2.2.4 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,20 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Geplante Einfriedungen um die Grundstücke sind entlang der im Plan festgesetzten Zaunlinien zu errichten, so dass die privaten Pflanzflächen jeweils außerhalb zu liegen kommen.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und –Ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.2 Jegliche Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## **2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Öffentliche Fahrbahnen dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.5.2 Alle Stellplatzflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (s. Ziff. 2.2.2). Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.5.3 Falls auf der Kreisstraße SR 31 an der geplanten Einmündung künftig Umbauten (Linksabbiegespuren, etc.) erforderlich werden, hat diese die Gemeinde durchzuführen und die Kosten zu tragen.



2.5.4 Die Einmündungsradien werden mit Schleppkurven bei der Erschließungsplanung überprüft, die Entwurfsgrundsätze der RASSt 06 werden angewendet.

*Hinweis: Die Zu- und Ausfahrt aus dem GE/GI wurde mittels Schleppkurven von der Gemeinde bereits mit der Tiefbauverwaltung abgestimmt.*

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

2.6.1 Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraße ist zunächst den straßenbegleitenden, als Mulden auszubildenden Grünstreifen zuzuleiten.

Überschusswasser kann den am Nordrand des Geltungsbereiches angeordneten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

2.6.2 Private Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und soweit als möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden.

Überschusswasser kann über öffentliche Regenwasserkanäle den öffentlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

2.6.3 Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die anfallenden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

2.6.4 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

2.6.5 Es darf kein Oberflächenwasser der Kreisstraßen bzw. deren Bestandteilen aus dem Baugebiet zugeführt werden.

2.6.6 Zur Niederschlagswasserbehandlung s.a. Ziff. 23 der Hinweise.

## **2.7 Werbeanlagen**

2.7.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

2.7.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 9 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

2.7.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu max. 9 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m zulässig.



- 2.7.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen, die zur B 20 und SR 31 orientiert sind und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig.

## **2.8 Auflagen des Staatlichen Bauamtes Passau**

- 2.8.1 Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße ist zu beachten, wie in den Planunterlagen dargestellt.
- 2.8.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der B 20 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
- 2.8.3 Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.
- 2.8.4 Werbeanlagen, die auf die B 20 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, sind nicht zulässig.
- 2.8.5 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen.
- 2.8.6 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 20 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.8.7 Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Bundesstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Oberschneiding oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem o.g. GE/GI Gebiet gestellt werden, ablehnt.
- 2.8.8 Maßnahmen an der Bundesstraße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.
- 2.8.9 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen auf die Verkehrsteilnehmer gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung von evtl. Photovoltaikanlagen auf die Verkehrsteilnehmer muss entweder auszuschließen sein oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch Photovoltaik Elemente nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.8.10 Die Erschließung des Geländes hat über das bestehende, rückwärtige Wegenetz zu erfolgen.





## **2.9 Auflagen der Kreisstraßenbauverwaltung**

- 2.9.1 Die Anbauverbotszone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der SR 31, wie in der Planung dargestellt, ist zu beachten.
- 2.9.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei einer Neupflanzung von Bäumen darauf zu achten, dass die Bäume einen Abstand von mind. 8 m zum Fahrbahnrand der SR 31 haben.
- 2.9.3 Werbeanlagen und Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der SR 31 nicht beeinträchtigen.
- 2.9.4 Zufahrten der Parzellen 3b und 3c sind zur östlich bzw. westlich gelegenen Erschließungsstraße herzustellen. Die Parzellen dürfen nicht über die südliche Straße erschlossen werden.

## **3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB, ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)**

### **3.1 Öffentliche und private Grünflächen**

#### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Ergänzungspflanzungen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen bzw. der Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Alpenvorland“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

#### **3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

#### **3.1.3 Auswahlliste zu verwendender mittel- und kleinkroniger Einzelbäume**

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Cornus mas	H, 3xv, STU 12-14	- Kornelkirsche



Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Im Straßenraum z.B. auch:		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	Großlaub. Mehlbeere
Pyrus callery. 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

### 3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger (!) geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	-Feld-Ahorn	Malus sylvestris	-Wild-Apfel
Alnus glutinosa	-Schwarz-Erle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	-Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	-Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix in Sorten	- Div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig.



### 3.1.6 Wiesenflächen

Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenan- teil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaß- nahmen.

### 3.1.7 Multifunktionsstreifen

Der festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen ist abhängig von der geplan- ten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenmulden zur Regenwasserretention auszu- führen. Er ist frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentli- chen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanz- periode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Freiflächengestaltungspläne

3.2.1 Für die öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitende Bepflanzung, Absetzmul- den, Randeingrünung, LKW-Parkbuchten, seitliche Gewerbegebieteingrünung, Regenrückhaltebecken) und für die gewerblichen (privaten) Grünflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Diese sind Gegenstand des je- weiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Be- reich bzw. des jeweiligen Bauantrags. Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Umfang der Bepflanzung, der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasser- abführung oder –versickerung, Lage, Höhe und Material evtl. Einfriedungen so- wie Angaben zur dauerhaften, bestandserhaltenden Pflege.

3.2.2 Für jeden privaten Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypi- schem Längs- und Querschnitt durch die beiden Mitten des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief etc. darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 5 m.



### 3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Die zum baurechtlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 41.909 m<sup>2</sup> an erforderlicher Kompensationsfläche werden durch Abbuchung von folgenden gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht:

Ö6 Oberschneidung: Grundstück Fl.Nr. 1142/1 Gmkg. Wolferkofen vom 17.02.17

Ökokonto Ö6	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	13.960 m <sup>2</sup>	2,0	27.920 m <sup>2</sup>	
<b>Abbuchung vorliegende Planung</b>	<b>- 13.960 m<sup>2</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>- 27.920 m<sup>2</sup></b>	--
Verbleibende Ökokontofläche	0 m <sup>2</sup>	2,0	0 m <sup>2</sup>	

Ö7 Oberschneidung: Grundstück Fl.Nr. 562 Gmkg. Reißing vom 30.03.17

Ökokonto Ö7	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	7.007 m <sup>2</sup>	2,0	14.014 m <sup>2</sup>	
<b>Abbuchung vorliegende Planung (= 1. Abbuchung)</b>	<b>- 6.995 m<sup>2</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>- 13.990 m<sup>2</sup></b>	--
Verbleibende Ökokontofläche	12 m <sup>2</sup>	2,0	24 m <sup>2</sup>	

Damit wird insgesamt eine Kompensation von 41.910 m<sup>2</sup> erbracht.

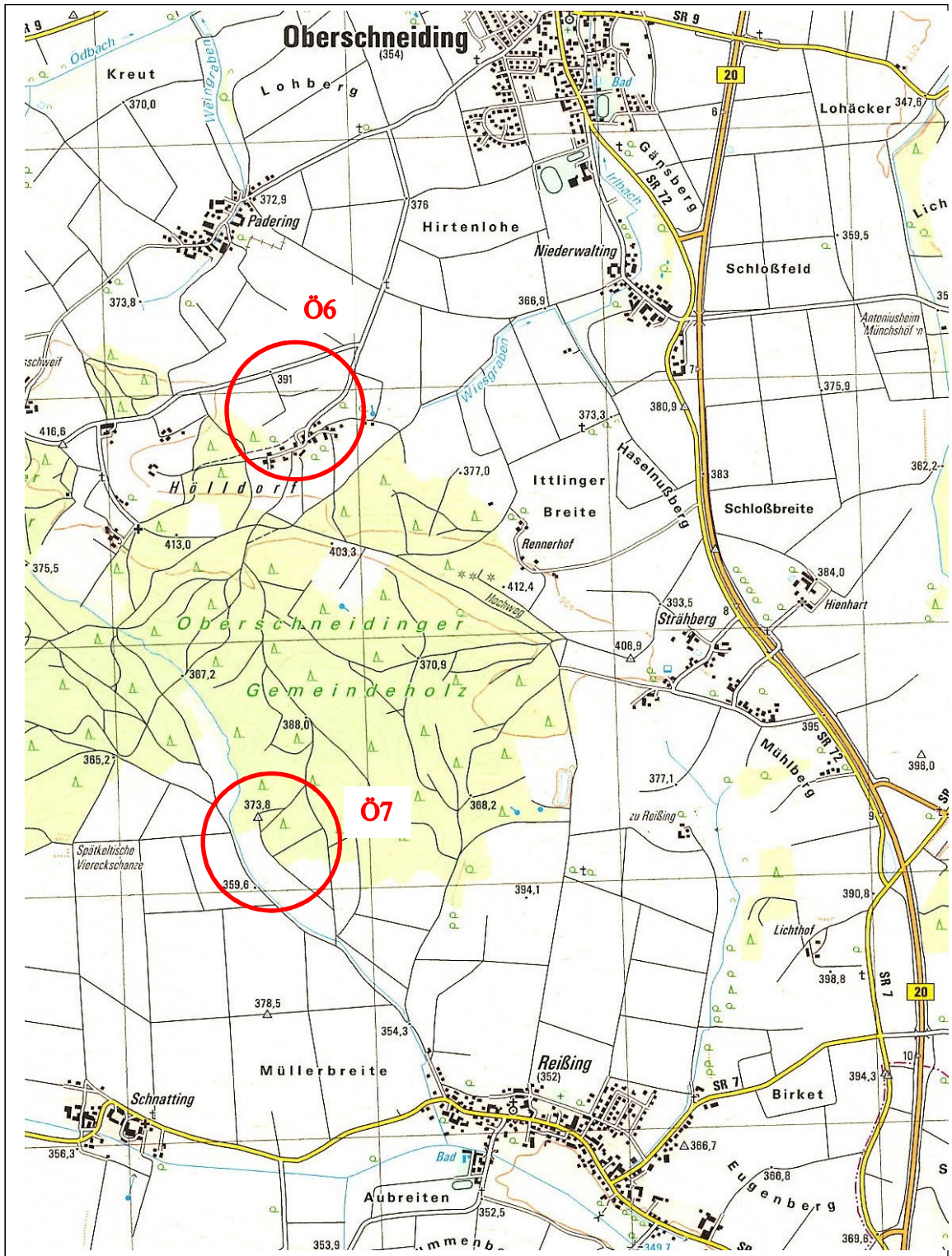
3.3.2 Die auf diesen Ökokontoflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

3.3.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



### 3.4.1 Der nachfolgende Übersichtslageplan wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

Übersichtslageplan Ökokontoflächen Ö6 und Ö7 Gemeinde Oberschneiding, M ca. 1:25.000 (Auszug TK 7241-Pilsting)





#### **4. FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ**

- 4.1.1 Als Ausgleich für den potentiellen Brutplatzverlust im östlichen Bereich an der B 20 sind jährlich 3 Lerchenfelder anzulegen.
- 4.1.2 Als Ausgleich für den potentiellen Brutplatzverlust im westlichen Bereich sind jährlich 5 vergrößerte Lerchenfelder (jeweils mindestens 40 m<sup>2</sup>) anzulegen.
- 4.1.3 Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für die Feldvögel sind im Umfeld der Lerchenfelder 500 m<sup>2</sup> Brache-/Blühstreifen anzulegen.
- 4.1.4 Die Lerchenfelder sind im Nutzungsbereich der lokalen Population, max. 1,5 km vom Gewerbe-/Industriegebiet entfernt, anzulegen.
- 4.1.5 Maximal 5 Fenster pro Hektar.
- 4.1.6 Zur Anlage der Lerchenfelder eignen sich Anbauflächen für Getreide, Raps, Zuckerrüben. Kein Gemüseanbau. Eines der fünf Felder darf auch in einem Maisfeld angelegt werden.
- 4.1.7 Bei der Anlage der Lerchenfelder sind folgende Abstände einzuhalten:
- Mind. 25 m Abstand zum Feldrand
  - Mind. 100 m zu Gebäuden, Hecken, Wald etc.
- 4.1.8 Lerchenfelder sind mit Einsaat anzulegen, müssen jedoch bis spätestens 1.3. eines Jahres angelegt sein.
- 4.1.9 Eine Rotation der Lerchenfelder ist zulässig.
- 4.1.10 Für den Brachestreifen ist ebenfalls eine Rotation möglich, jährlicher Umbruch nach dem 1.8., Bewirtschaftungsruhe ab dem 1.3.
- 4.1.11 Dünger und Pestizide sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind im Bereich der Lerchenfelder unzulässig.
- 4.1.12 Die Maßnahmen sind jährlich mittels eines Lageplans zu dokumentieren. Dieser Lageplan und eine Umsetzungsbestätigung ist jährlich bis spätestens zum 01.06. bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



## **5. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ**

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. S1606034 rev 2 vom 22.09.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

### Emissionskontingente für die Fläche

GE m.B. 1 von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen

GE m.B. 2 von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen

GE 1 von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen

GE 2 von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen

GI 1 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 60 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen

GI 2 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 60 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsflächen“ (= sämtliche Bereiche innerhalb der Baugrenzen) dargestellten Flächen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

### Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile mindestens gem. DIN 4109 zu beachten.

Bei Betriebsleiterwohnungen sind in Richtung angrenzender Gewerbeflächen mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung und ausschließlich in den gekennzeichneten Grundstücksbereichen (GE m.B.) zulässig.



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler.

In der Nähe (ca. 500 m Radius) befinden sich folgende bekannte Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0261 Siedlungen der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe), der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Späten Laténezeit und der Römischen Kaiserzeit
- D-2-7141-0262 Siedlung der Bronzezeit
- D-2-7141-0264 Siedlungen der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe), des Spätneolithikums (Chamer Gruppe), der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten Laténezeit sowie der römischen Kaiserzeit.

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich ist daher ggf. vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Für den östlichen Bereich wurden die erforderlichen Untersuchungen unter der Leitung des Kreisarchäologen Herrn Dr. Husty bereits vorgenommen.

### C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.





### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten. Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von unzulässigen (Beton-) Sockeln allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

### C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

- entfällt -

### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

Gebäude ab einer Länge/breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.

Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln soll die Begrünung mit selbsterhaltender Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

### C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

### C.8 Kompostierung

- entfällt -

### C.9 Pflanzenauswahl

- s. Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text -

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

### C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

#### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

#### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

#### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

### C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.



## C.12 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

## C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

## C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen. Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.



### C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Betriebszufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

### C. 16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang



und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

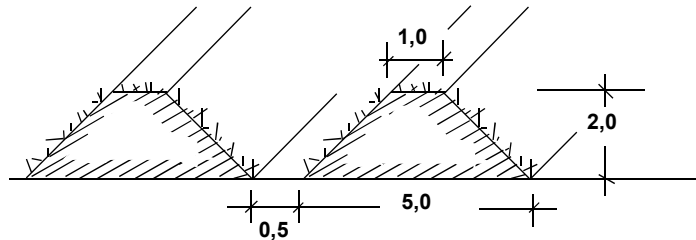


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

### C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

### C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.



### C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

### C. 20 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Das Gewerbe- und Industriegebietes kann mit dem öffentlichen Nahverkehr der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) erreicht werden, u.a. durch die Buslinie 21 Landau - Oberschneiding – Straubing mit zwei Haltestellen (Taidinger Str. und Siebenkofen) und der Buslinie 29 Aiterhofen – Oberschneiding – Straßkirchen – Bogen mit der Haltestelle Siebenkofen.

### C. 21 Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und zum bestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit sollten auch Betriebszufahrten, private Fahrstraßen und Verkehrsflächen, betriebliche Abstellflächen, Überfahrten über Grünstreifen sowie wenig befahrene Bereiche von z.B. Wendeschleifen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Schotterrasen, etc.) errichtet werden, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt.

### C. 22 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

### C. 23 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Me-



talldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Gewerbegebieten ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

#### C. 24 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.

#### C. 25 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

##### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.



### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft des Wasserzweckverbandes mit einer Leistung von 66 m<sup>3</sup>/Stunde gesichert. Die Gemeinde wird voraussichtlich neben entsprechenden Hydranten im Gewerbegebiet auch einen zusätzlichen Hydranten an der SR 31 bei der Hauptleitung DN 250 errichten.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

## C. 26 Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Bei einer Sperrung der Zufahrt zur Kreisstraße SR 31 (z.B. bei einer Vollsperrung der SR 31 wegen Asphaltierungsarbeiten) ist keine Zufahrt mehr zum GE/GI möglich.

Die Gemeinde plant derzeit auf der östlichen Seite des GE/GI einen neuen Radweg zu errichten. Dieser soll im Bereich der Zufahrt zum GE/GI auf der südlichen Seite der Kreisstraße fortgeführt werden. Der Übergang des Radweges an der SR 31 soll nicht im Bereich der Zufahrt erfolgen.